

# Sammanställning och motiv till föreslagna stadgeändringar

## Bostadsrättsföreningen Sagoskogen

Styrelsen har genomfört en översyn av föreningens stadgar. Syftet är att modernisera språket, anpassa reglerna till regelverket för K3-redovisning, ny lagstiftning (bland annat ändringar i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar) samt att tydliggöra ansvarsfördelningen mellan förening och medlem.

Medlemmarna kommer att kunna ta del av två versioner av stadgarna:

1. En "ren" version som visar hur stadgarna kommer att se ut om de antas.
2. En version av dokumentet med ändringsmarkeringar
3. Detta dokument som redogör för de viktigaste ändringarna och varför de görs.

Nedan följer en genomgång av de föreslagna förändringarna.

---

### 1. Språkliga och redaktionella ändringar

#### **Ändring:**

Språket har moderniserats genomgående i dokumentet. Ordet "skall" har ersatts med "ska" och begreppet "denne" används för att göra texten könsneutral. Ordet "landsting" har ersatts med "region".

#### **Motivering:**

Ändringen görs för att följa modern svensk standard och språkbruket i ny lagstiftning. Innebörden av stadgarna påverkas inte juridiskt av dessa ändringar.

### 2. Avgifter och ekonomi

#### **Ändring (Avgiftsnivåer):**

Maxbeloppen för administrativa avgifter höjs.

- Överlåtelseavgift höjs från 2,5 % till 3,5 % av prisbasbeloppet.
- Pansättningsavgift höjs från 1 % till 1,5 % av prisbasbeloppet.

#### **Motivering:**

Justeringen görs för att täcka föreningens faktiska administrativa kostnader i enlighet med förvaltarens gällande prislista, då de tidigare nivåerna inte längre täcker kostnaden för handläggningen.

**Ändring (Avgift vid andrahandsuthyrning):**

Ett förtydligande införs om hur avgiften beräknas vid kortare uthyrningsperioder. Upplåtelse under del av kalendermånad ska räknas som hel månad.

**Motivering:**

Förtydligandet minskar administrationen och risken för tvister om avgiftsberäkning vid in- och utflyttning som sker mitt i en månad.

**Ändring (Betalsätt):**

Formuleringen om betalning via "postanvisning" tas bort och ersätts med att betalning får ske "genom en bank eller någon annan liknande betalningsförmedlare".

**Motivering:**

Betalsättet postanvisning är föråldrat. Ändringen anpassar stadgarna till den reviderade lydelsen i Jordabalken (12 kap. 20 §) som trädde i kraft den 1 juli 2024.

**Ändring (Underhållsfond):**

Krav införs på att avsättning till underhållsfonden ska ske i enlighet med en upprättad underhållsplan istället för ett fast schablonbelopp per kvadratmeter. Styrelsens skyldighet att upprätta och uppdatera denna plan skrivs in i stadgarna.

**Motivering:**

Detta är en anpassning till K3-regelverket och god redovisningssed. Genom att koppla avsättningen till en aktuell underhållsplan säkerställs att föreningen sparar tillräckligt med medel för framtida renoveringar baserat på fastighetens *faktiska* behov snarare än en godtycklig summa.

### 3. Föreningsstämma och styrelse

**Ändring (Digitala stämmor):**

En bestämmelse införs som ger styrelsen möjlighet att besluta om att föreningsstämma ska hållas digitalt eller som en hybridstämma. Krav införs samtidigt på att instruktioner för digitalt deltagande ska bifogas kallelsen.

**Motivering:**

Ändringen möjliggör modernare mötesformer och ökar tillgängligheten för medlemmarna, i enlighet med lagändringar i lagen om ekonomiska föreningar som trädde i kraft den 1 januari 2024.

**Ändring (Ombud):**

Kretsen av tillåtna ombud utökas. Kravet på att syskon, förälder eller barn måste sammanbo med medlemmen för att få vara ombud tas bort.

**Motivering:**

Ändringen underlättar för medlemmar att låta sig företrädas av nära anhöriga, exempelvis vuxna barn som inte längre bor hemma, vid de tillfällen medlemmen inte själv kan närvara.

**Ändring (Jäv):**

En skrivning om jäv (intressekonflikt) förs in i stadgarna.

**Motivering:**

Detta förtydligar reglerna kring när en styrelseledamot inte får delta i beslut på grund av eget intresse, i enlighet med Lagen om ekonomiska föreningar och SBC:s rekommendationer.

## 4. Medlemskap och ägande

**Ändring (Delat ägande):**

Begränsningen att endast makar och sambor får samäga bostadsrätt tas bort. Istället införs en möjlighet till delat ägande (t.ex. mellan förälder och barn), under förutsättning att minsta ägarandel är 10 % och att minst en av delägarna bosätter sig permanent i lägenheten.

**Motivering:**

Ändringen syftar till att underlätta finansiering för exempelvis förstagångsköpare, samtidigt som kravet på bosättning och minsta ägarandel skyddar föreningen mot renodlade spekulationsköp.

## 5. Bostadsrättshavarens ansvar och renoveringar

**Ändring (Tillstånd för renovering):**

Listan över åtgärder som kräver styrelsens tillstånd utökas med:

- Installation eller ändring av ventilation.
- Installation eller ändring av eldstad/rökkanal.
- Åtgärder som påverkar brandskyddet.
- Ingrepp i lägenheter med särskilda bevarandevärden (historiska/kulturhistoriska). Styrelsens rätt att neka tillstånd justeras också till att endast gälla om åtgärden är till "påtaglig skada eller olägenhet".

**Motivering:**

Dessa ändringar är en direkt anpassning till de tvingande ändringarna i bostadsrättslagen (7 kap 7 §) som trädde i kraft den 1 januari 2023 ("Tryggare bostadsrätt"). Syftet är att säkerställa att stadgarna korrekt återger de lagkrav som numera gäller för renoveringar.

**Ändring (Underhållsansvar):**

Paragrafen om medlemmens underhållsansvar (§ 32) har uppdaterats med en betydligt mer detaljerad lista.

- Specificering: Ansvaret preciseras för bland annat klämring i golvbrunn, brandvarnare, lister, foder samt specifika installationer i våtrum och kök.
- Yttre installationer: Ansvaret för balkong, terrass och uteplats på gårdsbjälklag förtydligas.
- Mätare: Regler kring föreningens varmvattenmätare/pulsgivare skrivs in för att skydda mätsystemet.

**Motivering:**

Genom att gå från en översiktlig beskrivning till en detaljerad lista minskar risken för osäkerhet och tvister mellan medlemmen och föreningen om vem som ska betala för en reparation vid en skada.

**Ändring (Brand- och vattenskada):**

Paragrafen om ansvar vid brand- eller vattenledningskada ändras så att den hänvisar direkt till bostadsrättslagen istället för att citera lagtexten i detalj.

**Motivering:**

Syftet är att framtidssäkra stadgarna. Eftersom lagtexten ändras över tid (senast 2023) säkerställer en hänvisning att stadgarna alltid är juridiskt korrekta utan att nya stadgeändringar behöver göras vid varje laguppdatering. Ändringen innebär i praktiken ingen skillnad i ansvarsfördelningen idag.